N° 11F0019M au catalogue — N° 325
ISSN 1205-9161
ISBN 978-1-100-94817-1

Document de recherche

Direction des études analytiques : documents de recherche

L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada

par Feng Hou

Division de l'analyse sociale
24-H, Immeuble R.-H.-Coats, 100, promenade Tunney's Pasture
Ottawa, Ontario K1A 0T6

Téléphone: 1-800-263-1136

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada

par Feng Hou

11F0019M n° 325
ISSN 1205-9161
ISBN 978-1-100-94817-1

Statistique Canada
Division de l'analyse sociale
24-H, immeuble R.-H.-Coats,
100, promenade Tunney's Pasture, Ottawa K1A 0T6

Comment obtenir d'autres renseignements :
Service national de renseignements : 1-800-263-1136
Renseignements par courriel : infostats@statcan.gc.ca

Juin 2010

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2010

Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication électronique peut être reproduit en tout ou en partie, par quelque moyen que ce soit, sans autre permission de Statistique Canada, sous réserve que la reproduction soit effectuée uniquement à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue de préparer un résumé destiné aux journaux et/ou à des fins non commerciales. Statistique Canada doit être cité comme suit : Source (ou « Adapté de », s'il y a lieu) : Statistique Canada, année de publication, nom du produit, numéro au catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire quelque contenu de la présente publication ou de l'emmagasiner dans un système d'extraction, ou de le transmettre sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, pour quelque fin que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable des Services d'octroi de licences, Division des services à la clientèle, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

This publication is available in English (Catalogue no. 11F0019M, no. 325).

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle qui sont observées par les employés lorsqu'ils offrent des services à la clientèle. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous À propos de nous > Offrir des services aux Canadiens.

Études analytiques
Documents de recherche

La série de documents de recherche de la Direction des études analytiques permet de faire connaître, avant leur publication, les travaux de recherche effectués par le personnel de la Direction, les boursiers invités et les universitaires associés. Cette série a pour but de favoriser la discussion sur divers sujets, notamment le travail, la dynamique des entreprises, les pensions, l'agriculture, la mortalité, la langue, l'immigration, l'informatique statistique et la simulation. Le lecteur est invité à faire part aux auteurs de ses commentaires, critiques et suggestions. La liste des titres figure à la fin du document.

Les documents de la série sont distribués aux établissements de recherche et aux bibliothèques spécialisées. Ces documents peuvent être téléchargés à partir d'Internet, à l'adresse www.statcan.gc.ca.

Comité de révision des publications
Études analytiques, Statistique Canada
Immeuble R.-H.-Coats, 24e étage
Ottawa (Ontario) K1A 0T6

Signes conventionnels

Les signes conventionnels suivants sont employés dans les publications de Statistique Canada :

.	indisponible pour toute période de référence
..	indisponible pour une période de référence précise
...	n'ayant pas lieu de figurer
0	zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
0^s	valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
^{p}	provisoire
^{r}	révisé
x	confidentiel en vertu des dispositions de la *Loi sur la statistique*
^{E}	à utiliser avec prudence
F	trop peu fiable pour être publié

Remerciements

L'auteur remercie John Baldwin pour avoir suggéré le sujet de la présente étude et avoir révisé la version précédente du document. Les observations et les suggestions de Marc Frenette, Mike Haan, Yuri Ostrovsky, Grant Schellenberg et Derrick Thomas ont aussi été grandement appréciées.

Table des matières

Résumé 6

Sommaire de gestion 7

1 Introduction 8

2 Persistance du profil de l'âge d'accession à la propriété d'une cohorte à l'autre 9

3 Le plateau d'accession à la propriété a remonté et changé pour les aînés 11

4 Les différences entre les cohortes varient selon le groupe d'âge 12

5 Le revenu et la structure de la famille sont associés à d'importantes différences d'accession à la propriété entre les groupes d'âge semblables et à l'intérieur de ceux-ci 15

6 Les maisons constituent un bien collectif pour les membres du ménage 19

7 Conclusion 22

Annexe 23

Bibliographie 33

Résumé

L'accession à la propriété influe sur les décisions en matière d'investissement, de consommation et d'épargne, et elle joue un rôle important au regard du mieux-être à la retraite. Le présent document pose deux questions. En premier lieu, dans quelle mesure les Canadiens acquièrent-ils et conservent-ils une propriété aux différentes étapes de leur vie, notamment après la retraite? Deuxièmement, le profil de l'âge d'accession à la propriété change-t-il d'une génération à l'autre?

À partir des données de huit recensements de la population du Canada menés de 1971 à 2006, nous observons une forte constance du profil de l'âge d'accession à la propriété dans toutes les générations de Canadiens. Le taux d'accession à la propriété augmente rapidement parallèlement à l'âge du ou des soutiens du ménage (c'est-à-dire la ou les personnes qui payent les coûts d'habitation) dans la période précédant l'âge de 40 ans, puis il continue de croître plus lentement par la suite jusqu'à ce qu'il atteigne un plateau vers 65 ans, âge auquel les trois quarts des ménages canadiens sont propriétaires de leur maison. Le taux d'accession à la propriété change peu pour les personnes de 65 à 74 ans, mais il commence à fléchir pour celles de plus de 75 ans. Nous observons aussi que le niveau auquel l'accession à la propriété se stabilise a constamment remonté pour toutes les cohortes de naissance depuis les années 1970.

Sommaire de gestion

L'achat d'une propriété est l'un des investissements les plus importants que font les Canadiens. À ce titre, il permet de maintenir un patrimoine financier pendant toute la durée de la vie. L'actif ainsi constitué produit des services de logement, qui sont particulièrement importants pour les familles avec enfants, et cet actif peut être réalisé plus tard pour servir de revenu de retraite ou pour répondre à d'autres besoins.

Deux aspects de cette réalité sont examinés ici. Premièrement, dans quelle mesure les Canadiens de différents groupes d'âge, niveaux de revenu et contextes familiaux (y compris les couples avec et sans enfants) acquièrent-ils et conservent-ils une propriété, notamment après l'âge de 65 ans?

Deuxièmement, le profil de l'âge d'accession à la propriété change-t-il d'une génération à l'autre? Les générations successives de Canadiens deviennent-elles moins susceptibles d'acheter une maison pendant leur vie, et les personnes âgées profitent-elles aujourd'hui dans une moindre mesure qu'auparavant des services de logement que l'acquisition d'une propriété apporte?

À partir des données de huit recensements de la population du Canada menés de 1971 à 2006, nous répondons à ces questions en suivant les taux d'accession à la propriété de diverses cohortes nées des années 1910 aux années 1970, depuis les jeunes adultes de chaque cohorte jusqu'aux aînés. Nous calculons les taux d'accession à la propriété au niveau des ménages et au niveau des individus. Au niveau des ménages, nous sélectionnons le principal soutien du ménage (la personne qui assume les coûts d'habitation) pour établir les taux d'accession à la propriété selon l'âge, le revenu familial et la structure de la famille.

Nous observons une forte constance de l'accession à la propriété dans toutes les générations de Canadiens. Le taux d'accession à la propriété augmente rapidement parallèlement à l'âge du soutien du ménage dans la période précédant 40 ans, puis il continue de croître plus lentement par la suite jusqu'à ce qu'il atteigne un plateau vers l'âge de 65 ans. Le taux d'accession à la propriété change peu pour les personnes de 65 à 74 ans, mais il commence à fléchir pour celles de 75 ans. La majorité des personnes âgées continuent donc à profiter des services qu'offre la propriété d'une maison pendant plus de 10 ans après l'âge de 65 ans.

Nous observons que le plateau d'accession à la propriété a constamment remonté pour toutes les cohortes de naissance depuis les années 1970. Le niveau le plus élevé est passé de 73 % dans le cas des personnes nées au début des années 1910 à 78 % dans celui des personnes nées pendant la Seconde Guerre mondiale. Aujourd'hui, plus des trois quarts des ménages canadiens sont propriétaires de leur maison à l'âge de 65 ans.

Le revenu de la famille est étroitement lié à la fois au niveau d'accession à la propriété et à la hausse observée depuis 1971. Une différence considérable a en effet été observée entre les taux d'accession à la propriété des quintiles de revenu au cours de la période à l'étude, et cette différence s'est accrue au fil du temps parce que le taux d'accession à la propriété de la tranche de revenu la plus basse a fléchi et que celui des les tranches de revenu supérieures a augmenté.

1 Introduction

L'accession à la propriété influe sur les décisions en matière d'investissement, de consommation et d'épargne, et elle joue un rôle important au regard du mieux-être à la retraite (Kendig, 1984; Engelhardt, 2008).

L'achat d'une propriété est l'un des investissements les plus importants que font les Canadiens. À ce titre, il permet de se constituer un patrimoine financier pendant toute la durée de la vie (c'est-à-dire selon le profil d'âge et la situation familiale aux différentes étapes de la vie). L'actif ainsi constitué produit des services de logement, qui sont particulièrement importants pour les familles avec enfants, et cet actif peut être réalisé plus tard pour servir de revenu de retraite ou pour répondre à d'autres besoins (Crossley et Ostrovsky, 2003; Thomas, 2005).

Deux aspects de cette réalité sont examinés ici. En premier lieu, dans quelle mesure les Canadiens acquièrent-ils et conservent-ils une propriété aux différentes étapes de leur vie, notamment après 65 ans? L'achat d'une maison constitue un investissement majeur pour un ménage. Nous nous intéressons particulièrement à la mesure dans laquelle les Canadiens de divers groupes d'âge, niveaux de revenu et structures familiales (y compris les couples avec et sans enfants) font un tel investissement.

Deuxièmement, le profil de l'âge d'accession à la propriété change-t-il d'une génération à l'autre? Les générations successives de Canadiens deviennent-elles moins susceptibles d'acheter une maison pendant leur vie, et les personnes âgées profitent-elles aujourd'hui dans une moindre mesure qu'auparavant des services de logement que l'acquisition d'une propriété apporte? La question toujours actuelle de savoir si les Canadiens peuvent ou ne peuvent pas subvenir à leurs propres besoins à la retraite porte presque exclusivement sur le revenu des retraités et ne tient généralement pas compte des avantages des services de logement que les propriétaires de maison sont en mesure de s'offrir.

À partir des données de huit recensements de la population du Canada menés de 1971 à 2006, nous répondons à ces questions en suivant les taux d'accession à la propriété de diverses cohortes nées des années 1910 aux années 1970, depuis les jeunes adultes de chaque cohorte jusqu'aux aînés.

Les auteurs d'études analytiques réalisées en Amérique du Nord et en Europe constatent que les ménages choisissent leur mode d'occupation et ajustent la qualité et le prix des services qu'ils consomment en fonction de leur situation économique et de leurs besoins en services de logement (Alegre et Pou, 2009; Engelhardt, 2008; Myers, 1999). Au fur et à mesure des transitions que traversent les ménages — des personnes seules aux couples, puis des couples sans enfants aux couples avec enfants tout en poursuivant la carrière —, les choix quant au type d'habitation vont souvent d'un logement locatif à une propriété, puis à une amélioration de la qualité de l'habitation et de sa valeur (Kendig, 1984). Bien que certains chercheurs se soient intéressés au moment et aux corrélats de ces transitions dans les modes d'occupation, les estimations fiables quant au profil de l'âge d'accession à la propriété au Canada[1] et dans d'autres pays développés sont rares. Cela s'explique ainsi : pour distinguer le profil d'âge des différences entre les cohortes de naissance, il faut réunir des observations s'étendant sur tout le cycle de vie d'une personne de même que des ensembles de données complètes portant sur une longue période. La présente étude bénéficie des données de huit recensements menés de 1971 à 2006, qui offrent des renseignements cohérents sur le mode d'occupation au niveau

1. À notre connaissance, une seule étude antérieure utilise des données transversales d'enquête répétée pour estimer le profil de l'âge d'accession à la propriété au Canada (Crossley et Ostrovsky, 2003).

national. Nous présentons ici des estimations complètes, fiables et à jour par cohortes de naissance sur une période prolongée.

La compréhension des différences entre les cohortes quant à l'accession à la propriété et des causes possibles de ces différences nous aident à suivre l'évolution du mode d'occupation des membres des cohortes en début de carrière jusqu'aux cohortes qui sont à l'âge de la retraite ainsi qu'à prévoir les réalités de demain.

2 Persistance du profil de l'âge d'accession à la propriété d'une cohorte à l'autre

Afin de suivre le cycle de vie de l'habitation, les taux d'accession à la propriété sont calculés pour le ou les soutiens du ménage (la ou les personnes qui assument les coûts d'habitation), par tranche d'âge et pour chaque recensement de la population, et les résultats sont portés au graphique 1 (et au tableau explicatif 1)[2]. Ces profils couvrent les cohortes de naissance de 1916-1920 à 1976-1980. Comme les taux d'accession à la propriété se rapportent au principal soutien du ménage, ils ne correspondent pas au pourcentage de la population générale vivant dans un ménage propriétaire de sa maison. La tendance relative à cette population générale est examinée à la section 6.

On constate qu'il existe une forte constance du profil de l'âge d'accession à la propriété d'une génération de Canadiens à l'autre[3]. Les trajectoires des diverses cohortes de naissance sont très homogènes, particulièrement chez les jeunes adultes et les groupes d'âge les plus actifs, et elles témoignent d'un profil d'âge régulier en matière d'accession à la propriété. Des différences existent entre les cohortes quant aux taux d'accession à la propriété pour le groupe d'âge de la

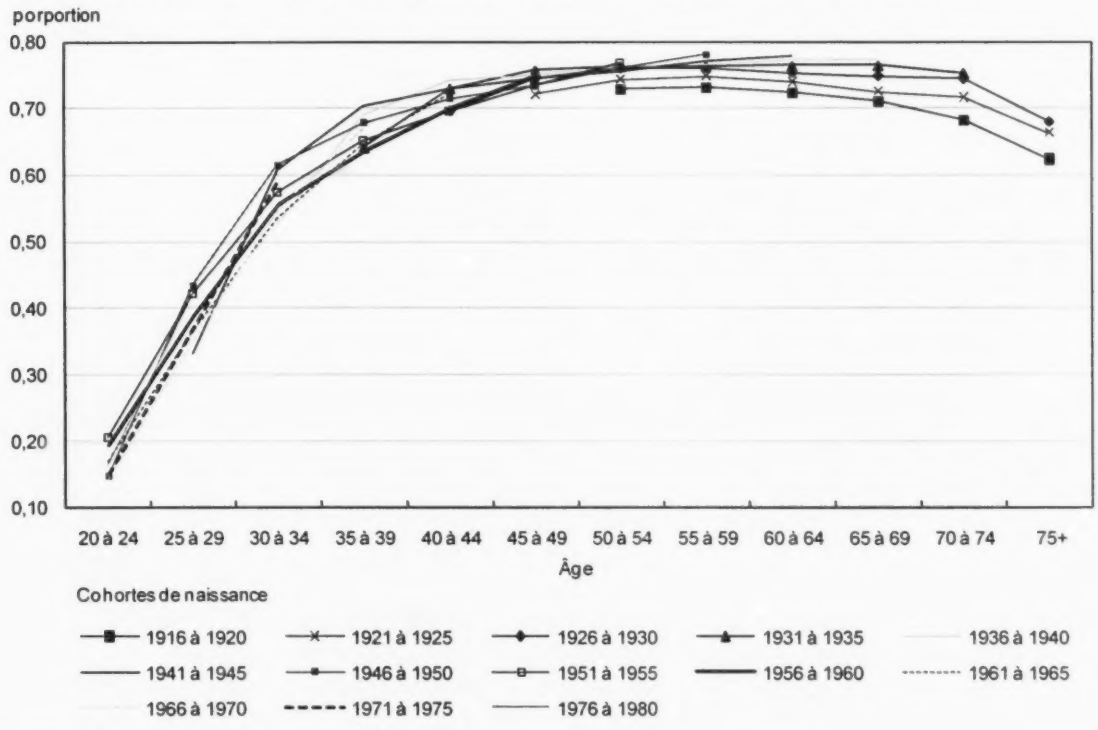
2. Le Recensement de la population ne fait pas la distinction entre le soutien du ménage et le propriétaire de la maison. Or, il est possible que le soutien du ménage ne soit pas le propriétaire du logement où habite le ménage. Dans les maisons où vivent des enfants adultes avec leurs parents, il est possible que les enfants soient les soutiens du ménage mais non les propriétaires de la maison. Le fait d'associer les ménages à l'âge du soutien du ménage peut donc se solder par un certain biais.
3. La validité de l'analyse synthétique des cohortes repose sur l'hypothèse que la composition de la population des cohortes de naissance ne change pas au fil du temps (à savoir, à différents points d'observation). En réalité, la composition des cohortes peut changer lorsque des individus présentant des caractéristiques différentes se joignent à une cohorte de naissance à différentes étapes de leur vie ou quittent cette cohorte. L'immigration, l'émigration et la mortalité peuvent être à l'origine de cette situation. Dans les études à venir, nous examinerons cette question grâce à la technique de modélisation multivariée (voir par exemple Crossley et Ostrovsky, 2003). Nous avons vérifié si l'immigration influe sur nos estimations des profils d'âge des cohortes en ce qui a trait à l'accession à la propriété en calculant des taux pour les personnes nées au Canada seulement. Les résultats se trouvent aux tableaux explicatifs 1 et 2 ainsi qu'au premier graphique de l'annexe. Nous avons trouvé peu de différences d'âge et de profil de cohorte entre les personnes nées au Canada et la population totale. C'est parce que la population des personnes nées au Canada représente plus de 80 % de la population totale et que la différence, ajustée pour tenir compte de l'âge, entre les taux d'accession à la propriété des immigrants et ceux des Canadiens de naissance est faible. Les immigrants ont tendance à afficher un taux d'accession à la propriété plus faible que celui des Canadiens de naissance pour les groupes d'âge les plus actifs mais un taux plus élevé pour le groupe d'âge des 55 ans ou plus. De 1971 à 2006, l'accession à la propriété a augmenté plus rapidement pour les Canadiens de naissance que pour les immigrants, principalement pour les groupes d'âge les plus actifs. Il s'en est suivi que l'avantage relatif des immigrants sur le plan de l'accession à la propriété a diminué (voir aussi Haan, 2005).

préretraite et de la retraite, mais la forme des trajectoires de toutes les cohortes suit néanmoins la même courbe à ces deux étapes de la vie.

En général, le taux d'accession à la propriété augmente rapidement en même temps que l'âge du soutien du ménage avant le début de la quarantaine et continue d'augmenter plus lentement pour atteindre un plateau de plus de 75 % vers l'âge de 65 ans. Le taux d'accession à la propriété change peu chez les personnes de 65 à 74 ans, mais il commence à fléchir chez celles de plus de 75 ans.

Le modèle d'accession à la propriété après l'âge de 65 ans correspond à l'hypothèse d'un « effet de cliquet » : les ménages tendent à ajuster leur acquisition d'habitation à la hausse, mais ils la réduisent rarement (Kendig, 1984). Cette tendance signifie notamment qu'il n'y aura probablement pas de montée de la demande de logements locatifs ni d'augmentation massive du nombre de maisons à vendre au fur et à mesure que le nombre de personnes de 65 ans passera de 320 000 à 570 000 dans les 20 prochaines années et que la taille de cette population se stabilisera graduellement par la suite. L'expérience nous apprend que la plupart des baby-boomers sont susceptibles de garder leur maison pendant plus de 10 ans après l'âge de 65 ans.

Graphique 1
Taux d'accession à la propriété parmi les principaux soutiens de ménage



Source des données : Recensement de la population, 1971, 1981, 1986, 1991,1996, 2001, et 2006.

Le Canada n'est pas le seul pays à afficher un modèle stable d'accession à la propriété pour les aînés. Des études menées aux États-Unis indiquent que les personnes âgées préfèrent demeurer dans leur maison jusqu'à ce qu'elles soient obligées de la quitter en raison du décès du conjoint ou de la détérioration de leur état de santé (Kendig, 1984; Myers, 1999). Une étude

menée dans 15 pays de l'Organisation de coopération et de développement économiques révèle que le pourcentage de l'accession à la propriété ne commence à diminuer qu'après l'âge de 70 ans dans la plupart des pays et qu'il diminue d'un point par année à partir de l'âge de 75 ans (Chiuri et Jappelli, 2009). La même étude montre que le Canada enregistre une diminution plus importante du taux d'accession à la propriété dans le groupe d'âge de 65 à 80 ans que ne le font les États-Unis et le Royaume-Uni. Ces résultats concernant le Canada se fondent sur l'expérience des personnes nées dans les années 1900 et 1910[4]. Bien qu'ils soient compatibles avec la tendance signalée ici concernant les cohortes de la fin des années 1910 et du début des années 1920, ces résultats ne sont pas compatibles avec les données relatives aux cohortes ultérieures, qui affichent des signaux moins évidents de baisse, peut-être en raison des gains plus élevés des membres de ces groupes pendant leur vie.

3 Le plateau d'accession à la propriété a remonté et changé pour les aînés

Les générations successives atteignent des taux d'accession à la propriété de plus en plus élevés quand elles approchent de la dernière partie de leur vie active. Dans notre étude, le niveau auquel l'accession à la propriété se stabilise a constamment remonté pour toutes les cohortes de naissance (graphique 2 et tableau explicatif 1). Le niveau le plus élevé est de 73 % pour la cohorte de naissance de 1916-1920, de 76 % pour celle de 1926-1930, de 77 % pour celle de 1936-1940 et même de 78 % pour la cohorte de 1941-1945.

Comme les personnes nées dans les années 1950 ont déjà dépassé les cohortes précédentes au regard des taux d'accession à la propriété dans les groupes d'âge de 45 à 49 ans et de 50 à 54 ans, il n'est pas déraisonnable de s'attendre à ce que le taux d'accession à la propriété le plus élevé de cette cohorte soit également plus élevé que ceux des cohortes précédentes. Les auteurs de récentes études internationales ont également constaté de puissants effets de cohortes positifs en ce qui concerne l'accession à la propriété chez les personnes âgées aux États-Unis et dans plusieurs pays européens (Alegre et Pou, 2009; Engelhardt, 2008).

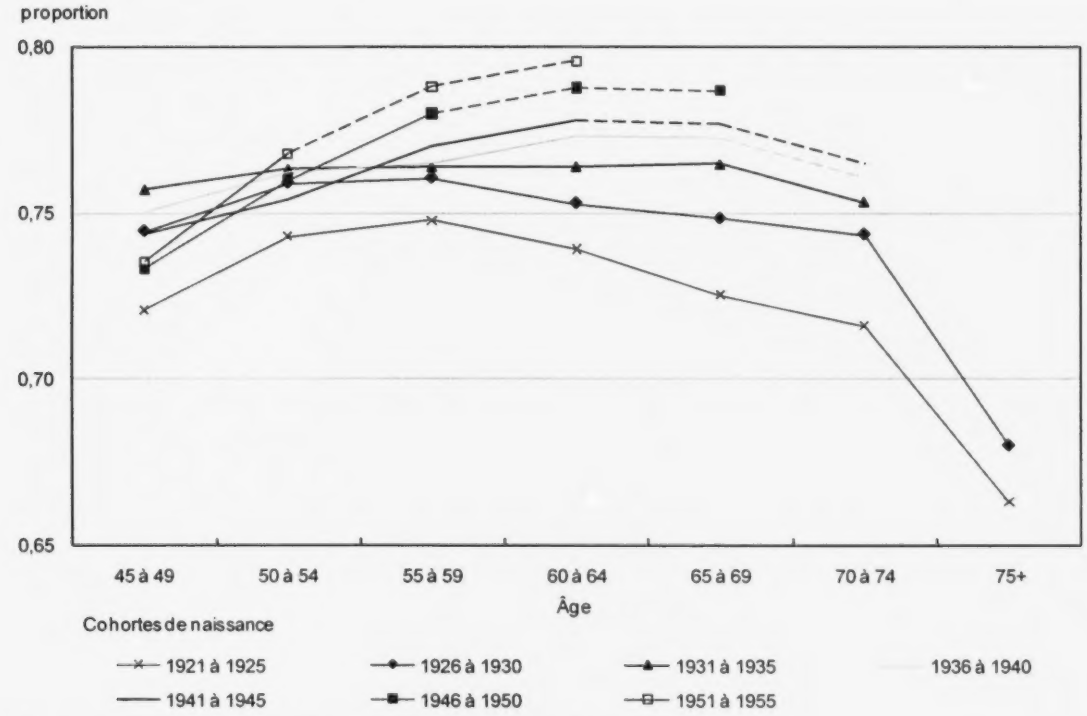
Le plateau d'accession à la propriété change également pour les aînés. Les personnes nées dans les années 1910 et les années 1920 ont atteint un plateau à l'âge de 55 à 59 ans. Pour celles qui sont nées dans les années 1930 et au début des années 1940, ce plateau n'a été atteint qu'à l'âge de 60 à 64 ans.

Que réserve l'avenir aux membres des cohortes qui atteignent l'âge de la retraite, c'est-à-dire les personnes nées pendant la Seconde Guerre mondiale et les premiers baby-boomers? Il est difficile de faire des prévisions lorsque les séries sont très instables. Quoi qu'il en soit, les changements relatifs à l'accession à la propriété pendant un cycle de vie sont relativement constants d'une cohorte à l'autre. C'est ainsi que des chercheurs ont déjà essayé de produire des prévisions selon les cohortes fondées sur les régularités observées dans les profils d'âge des différentes cohortes de naissance (Myers, 1999). Comme les cohortes adjacentes ont tendance à avoir des profils d'âge affichant la même forme même si leur niveau à une fourchette d'âge donnée peut différer (Crossley et Ostrovsky, 2003), des projections sont calculées en commençant avec le niveau d'accession à la propriété pour une cohorte donnée à un point d'observation extrême et en ajoutant d'autres éléments de changement de l'accession

4. Chiuri et Jappelli (2009) utilisent les données de l'Enquête sur les finances des consommateurs (1976 à 1998) et de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de 2000, toutes deux de Statistique Canada. Pour que nous puissions suivre les cohortes de naissance jusqu'à l'âge de 80 ans en utilisant ces ensembles de données, les individus devaient être nés avant 1920.

à la propriété provenant de la pente de la cohorte observée le plus récemment. Par exemple, en ce qui a trait à la cohorte de 1941-1945, l'augmentation projetée de 60 à 64 ans jusqu'à 65 à 69 ans est fondée sur la pente de la cohorte de 1936-1940 dans la même fourchette d'âge, tandis que l'augmentation projetée de 65 à 69 ans jusqu'à 70 à 74 ans est fondée sur la pente de la cohorte de 1931-1935 pendant la même fourchette d'âge. Cette méthode de projection laisse croire que le plateau continue probablement d'augmenter pour se rapprocher de 80 % chez les personnes nées au début des années 1950 (voir le graphique 2).

Graphique 2
Projection simple par cohorte du taux d'accession à la propriété pour les premiers baby-boomers et les personnes nées pendant la Seconde Guerre mondiale



Note : La portion en pointillés est fondée sur une simple projection de cohorte.
Source : Recensement de la population, 1971, 1981, 1986, 1991,1996, 2001, et 2006.

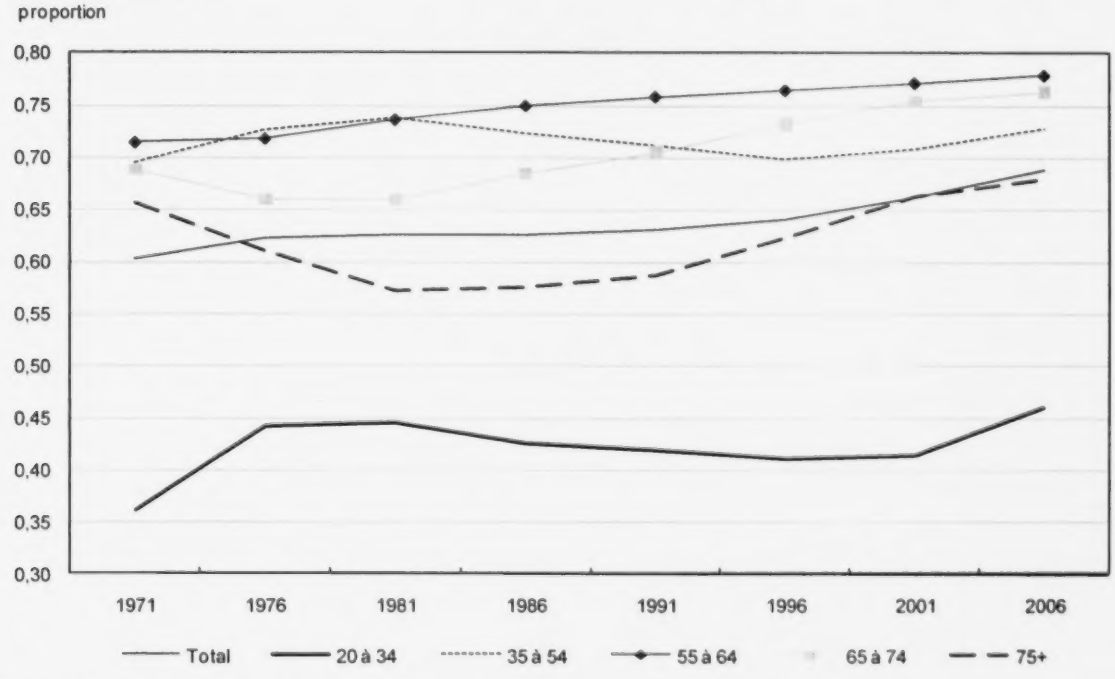
4 Les différences entre les cohortes varient selon le groupe d'âge

La comparaison des différences d'accession à la propriété entre des groupes d'âge analogues à chaque Recensement de la population (graphique 3) présente un instantané des répercussions de la fluctuation de la conjoncture macroéconomique sur les régularités du cycle de vie de la propriété décrites plus haut. Le prix des maisons neuves, les taux d'intérêt, le taux de chômage et les taux d'inoccupation des logements locatifs exercent tous une incidence sur l'accession à la propriété par rapport à la location d'un logement. Signalons que le contexte macroéconomique a subi des changements marqués pendant la période faisant l'objet de notre examen (voir le deuxième graphique de l'annexe). De même, l'aisance relative de différentes

cohortes a changé au fil du temps à mesure que les baby-boomers atteignaient l'âge de la maturité et que de nouvelles cohortes entraient sur le marché du travail.

La hausse du plateau d'accession à la propriété des cohortes à l'âge de la préretraite (55 à 64 ans) peut être constatée lorsque les taux d'accession à la propriété sont présentés de façon transversale par année de recensement (graphique 3 et tableau explicatif 2). Les personnes de 55 à 64 ans forment le seul grand groupe d'âge où nous pouvons observer une augmentation soutenue de l'accession à la propriété tout au long de la période de 35 ans à l'étude. Cette augmentation coïncide avec une généralement meilleure espérance de vie indépendante et en santé après la retraite. Entre 1951 et 2006, l'espérance de vie des Canadiens a augmenté de quelque 12 ans. En 2006, les personnes de 65 ans avaient une espérance de vie moyenne d'encore 20 ans (Millar, 1995 ; Statistique Canada, 2009). Cette espérance de vie prolongée pourrait expliquer en partie pourquoi les personnes ayant atteint l'âge de la préretraite sont de plus en plus nombreuses à accéder à la propriété et à la conserver. Bien plus, la perspective de disposer d'un revenu stable après la retraite s'est également améliorée grâce à l'expansion graduelle du système de revenu de retraite du Canada. La cohorte de naissance qui a eu 65 ans en 1976 a commencé à recevoir les pleines prestations du Régime de pensions du Canada (RPC) et du Régime de rentes du Québec (RRQ), et les cohortes ultérieures ont encore bénéficié davantage de l'expansion des régimes privés de pensions qui a eu lieu entre les années 1950 et les années 1970 (Myles, 2000).

Graphique 3
Accession à la propriété parmi les principaux soutiens de ménage, par groupe d'âge



Source : Recensement de la population, 1971, 1981, 1986, 1991,1996, 2001, et 2006.

Pour les personnes âgées (65 à 74 ans et 75 ans ou plus), l'accession à la propriété a fléchi tôt durant la période à l'étude (les années 1970), particulièrement pour les personnes de 75 ans ou plus. Comme la majorité de ces personnes ont atteint l'âge de 65 ans au début des années 1970, elles ne touchaient pas les pleines prestations du RPC et du RRQ. Les années 1970 correspondent aussi à la période où le prix des maisons a augmenté rapidement (voir le deuxième graphique de l'annexe). Depuis les années 1980, l'accession des aînés à la propriété a augmenté graduellement, probablement en raison de l'augmentation du revenu de la famille, surtout à l'extrémité inférieure de la répartition des revenus. En 1980, 30 % des membres de ce groupe de population vivaient en situation de faible revenu. Ce pourcentage a chuté à 14 % en 2005 en raison de l'effet direct du revenu sous forme de transferts gouvernementaux (Picot, Lu et Hou, 2009).

Contrairement à la diminution du taux d'accession chez les aînés dans les années 1970, le taux d'accession a augmenté durant cette période chez les jeunes adultes de 20 à 34 ans et le groupe d'âge le plus actif (35 à 54 ans). C'était aussi l'époque où le marché des logements locatifs était resserré, une situation qui pesait lourd sur les épaules des jeunes adultes qui étaient majoritairement locataires (voir le deuxième graphique de l'annexe). Les premiers baby-boomers ont atteint l'âge de 25 ans en 1971, faisant passer du même coup de 13,6 % à 17,6 % la proportion de jeunes adultes de 25 à 34 ans au sein de la population totale au cours de la décennie suivante. Leur nombre croissant, conjugué à la tendance à la baisse à demeurer chez leurs parents, a fait fléchir les taux d'inoccupation, et les loyers ont augmenté en conséquence (Foot et Stoffman, 1998)[5]. Le marché locatif resserré et l'augmentation rapide du prix des maisons au début des années 1970 ont eu pour effet que l'achat d'une maison se révélait plus intéressant pour ceux qui en avaient les moyens (Myers, 1999).

À partir du début des années 1980 jusqu'au milieu des années 1990, l'accès à la propriété a diminué tant chez les jeunes adultes que chez le groupe d'âge le plus actif. C'était l'époque des taux d'intérêt élevés, des récessions du début des années 1980 et du début des années 1990 ainsi que du marché des logements locatifs relâché des années 1990. Même si le nombre de baby-boomers entrant sur le marché de l'habitation (c'est-à-dire la portion de la population formée par le groupe d'âge des 25 à 34 ans) a continué à croître jusqu'en 1989, la pression que ces derniers ont exercée sur le marché de l'habitation, en raison de leur grand nombre et de l'importante proportion de la population qu'ils représentaient, était en grande partie compensée par la tendance croissante des jeunes adultes à rester chez leurs parents. Alors que 8,3 % des jeunes adultes (de 25 à 34 ans) n'avaient pas quitté le domicile de leurs parents en 1981, ce taux a augmenté de façon continue par la suite pour atteindre 17,9 % en 2006. Du début des années 1980 au milieu des années 1990, la situation des jeunes hommes sur le marché du travail s'est détériorée d'une cohorte de naissance à l'autre. Ils étaient moins nombreux à travailler à plein temps toute l'année, et leur rémunération hebdomadaire avait également fléchi (Beaudry et Green, 2000).

Après le milieu des années 1990, les taux d'accession à la propriété ont augmenté de nouveau chez les jeunes adultes et le groupe d'âge le plus actif. Cela coïncidait avec une période où les taux d'intérêt et, par conséquent, le loyer de l'argent, étaient peu élevés et où les conditions du marché du travail s'amélioraient. En particulier, les salaires des jeunes travailleurs ont augmenté en chiffres absolus et aussi par rapport à ceux des travailleurs âgés (Morissette, 2008). Les changements apportés à la réglementation touchant les hypothèques ont aussi contribué à la croissance de l'accès à la propriété au cours de cette période. En 1998, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a transformé deux programmes temporaires en programmes permanents : le Régime d'accession à la propriété et le

5. La proportion de jeunes adultes âgés de 25 à 34 ans qui demeurent dans la maison de leurs parents a diminué, passant de 9,3 % en 1971 à 8,3 % en 1981.

Programme d'assurance-prêts pour accédants à la propriété, lequel assure les hypothèques jusqu'à 95 % de la valeur d'une maison (Hulchanski, 2003). Il est également devenu plus facile d'obtenir une hypothèque auprès des prêteurs contre un versement initial peu élevé ou même nul (Thomas, 2005).

Pendant la période de 35 ans allant de 1971 à 2006, le taux global d'accession à la propriété est passé de 60 % à 69 % chez les ménages dont le soutien principal avait 20 ans ou plus. Environ la moitié de cette hausse est attribuable aux changements à la structure par âge de la société canadienne, particulièrement à l'importante augmentation du nombre de personnes de 45 à 59 ans et de plus de 75 ans. Une hausse du taux d'accession à la propriété a aussi été observée pour chaque tranche d'âge de cinq ans pendant toute la période à l'étude, malgré d'importantes fluctuations des taux d'accession à la propriété chez les jeunes adultes et les personnes âgées.

5 Le revenu et la structure de la famille sont associés à d'importantes différences d'accession à la propriété entre les groupes d'âge semblables et à l'intérieur de ceux-ci

Le profil de l'accession à la propriété selon l'âge et la cohorte présenté plus haut est un agrégat de taux d'accession par des individus qui diffèrent considérablement selon le revenu et les types de familles. L'accession à la propriété varie grandement selon les niveaux de revenu, et les besoins en logement varient pour leur part selon les types de familles. Les changements observés au fil du temps relativement aux taux d'accession correspondent aussi bien aux changements constatés dans le rapport entre ces caractéristiques et l'accession à la propriété qu'aux changements observés dans la composition de la population.

Le profil d'âge moyen observé relativement à l'accession à la propriété correspond en partie à la croissance des gains au cours des diverses étapes de la vie, le revenu augmentant en fonction de l'expérience de travail. Le rythme de la croissance des gains tend à être le plus rapide au cours des 10 à 15 années après l'entrée sur le marché du travail, et il ralentit et se stabilise dans la dernière partie de la vie professionnelle (Lemieux, 2006). L'accession à la propriété suit une trajectoire semblable.

L'évolution de la structure des ménages influe également sur les décisions en matière de logement. Les familles avec enfants ont besoin de plus d'espace que les personnes seules. Pour les personnes qui peuvent se permettre l'achat d'une maison, les diverses étapes de la vie peuvent influer sur la probabilité d'acheter et de conserver une maison, sans égard au revenu (Kendig, 1984). La constitution d'une famille peut également influer sur la disponibilité du revenu. Les personnes qui entreprennent une union conjugale peuvent voir leur revenu familial augmenter considérablement si les deux conjoints travaillent.

Notre étude met également à jour des différences de taux d'accession à la propriété selon le revenu aux diverses étapes de la vie des individus. Les différences les plus importantes entre les quintiles de revenu au regard de l'accès à la propriété s'observent chez les jeunes adultes. En 2006, dans le groupe des 20 à 34 ans, plus des trois quarts des ménages du quintile de revenu supérieur étaient propriétaires, contre moins d'un cinquième des ménages du quintile de revenu inférieur. Pour les jeunes ménages, le ratio des taux d'accession à la propriété des quintiles de revenu supérieur au quintile inférieur était de 4. Le ratio correspondant était de 2 pour le groupe d'âge des 35 à 54 ans et de 1,7 pour les trois autres groupes plus âgés.

Pour les familles à revenu élevé, le taux d'accession a été à la hausse à toutes les étapes de la vie de 1971 à 2006. Le quintile de revenu supérieur de chaque groupe d'âge a connu la hausse la plus rapide, suivi du quatrième quintile de revenu. Dans une moindre mesure, le taux d'accession à la propriété du second quintile de revenu a également été à la hausse, sauf pour les personnes de 75 ans ou plus. Pendant cette période, c'est le revenu réel de la famille (c'est-à-dire le revenu de la famille ajusté en fonction des changements d'après l'indice des prix à la consommation) du quintile de revenu supérieur de chaque groupe d'âge qui a aussi connu la plus forte hausse, suivi du quatrième quintile (tableau explicatif 3).

Contrairement à la tendance croissante à l'accession à la propriété dans les quintiles de revenu supérieurs pendant cette période, l'accès à la propriété a fléchi pour les ménages de la tranche inférieure (de 20 %) de la répartition du revenu. Il s'ensuit que l'écart dans l'accès à la propriété selon la répartition du revenu s'est élargi, particulièrement chez les jeunes adultes et le groupe d'âge le plus actif. Pour les 20 à 34 ans, le quintile de revenu supérieur se caractérisait par des taux d'accession de 23 % supérieurs en 1971, 119 % en 1981 et 300 % en 2006 à ceux du quintile du revenu inférieur. L'écart correspondant pour les 35 à 54 ans est passé de 18 % en 1971 à 45 % en 1981 et à 97 % en 2006. Pour les groupes d'âge plus avancé, l'augmentation de cet écart a eu lieu principalement dans les années 1970.

Le rôle du revenu dans l'accession à la propriété est important et a souvent pour effet d'atténuer les différences d'accès à la propriété attribuables aux diverses grandes étapes de la vie. Les jeunes ayant un revenu élevé affichent des taux d'accession à la propriété analogues à ceux de personnes de 10 à 20 ans plus âgées ayant un revenu inférieur. Comme l'indique le tableau 1, le taux d'accession en 2006 du quintile supérieur du revenu de la famille (ajusté par équivalence « membres adultes ») pour le groupe d'âge de 20 à 34 ans est analogue à celui du quintile de revenu médian pour le groupe d'âge le plus actif (35 à 54 ans) et à celui du second quintile de revenu pour les groupes d'âge de 55 à 64 ans et de 65 à 74 ans[6].

À l'intérieur de chaque grand groupe d'âge, les ménages de différents quintiles de revenu n'ont pas suivi la même trajectoire ascendante que celle que nous avons observée pour le groupe d'âge dans son ensemble. Par exemple, dans les années 1970, le taux d'accession à la propriété pour les jeunes adultes et le groupe d'âge le plus actif a augmenté considérablement. Cependant, les ménages du quintile de revenu inférieur n'ont pas suivi le même parcours, soit par choix, soit par nécessité. Tandis que le marché locatif était très resserré à cette époque, l'acquisition d'une propriété devenait moins abordable en raison de la hausse du prix des maisons et des taux d'intérêt élevés. Dans les années 1980 et au début des années 1990, l'accession à la propriété a fléchi pour les deux groupes d'âge, mais ce fléchissement était plus prononcé dans le cas du quintile inférieur et du deuxième quintile. Ce n'est qu'après le milieu des années 1990 que le taux d'accession à la propriété a augmenté dans le cas de tous les quintiles de revenu.

La structure de la famille constitue un autre facteur expliquant les écarts entre les taux d'accession à la propriété. À des niveaux de revenu analogues, les taux d'accession varient selon le type de famille, probablement en raison des différences observées dans les besoins précis en matière d'habitation conjuguées aux différences quant aux relations conjugales et à l'activité de procréation.

---

6. Le revenu familial ajusté par équivalence « membres adultes » présuppose que certaines économies d'échelle sont dévolues aux personnes qui vivent ensemble en famille. Il est calculé en divisant le revenu familial total par la racine carrée de la taille de la famille. Les quintiles de revenu basés sur le revenu familial ajusté par équivalence « membres adultes » sont calculés à partir de toutes les personnes (qu'elles soient les principaux soutiens de ménage ou non) dans chaque grande catégorie d'âge.

Tableau 1
Accession à la propriété selon le groupe d'âge et le quintile de revenu familial défini selon le groupe d'âge

	1971	1981	1986	1991	1996	2001	2006
				proportion			
20 à 34 ans							
Quintile de revenu							
Inférieur	0,308	0,275	0,226	0,197	0,155	0,173	0,190
Deuxième	0,358	0,433	0,397	0,386	0,343	0,360	0,371
Troisième	0,393	0,478	0,482	0,472	0,485	0,471	0,516
Quatrième	0,371	0,497	0,514	0,521	0,572	0,557	0,645
Supérieur	0,379	0,601	0,594	0,630	0,678	0,660	0,767
35 à 54 ans							
Quintile de revenu							
Inférieur	0,623	0,568	0,516	0,480	0,418	0,439	0,457
Deuxième	0,673	0,729	0,716	0,690	0,673	0,681	0,681
Troisième	0,716	0,786	0,778	0,765	0,769	0,770	0,795
Quatrième	0,733	0,807	0,807	0,804	0,823	0,830	0,858
Supérieur	0,738	0,821	0,831	0,851	0,864	0,871	0,902
55 à 64 ans							
Quintile de revenu							
Inférieur	0,679	0,579	0,567	0,553	0,539	0,543	0,545
Deuxième	0,701	0,718	0,732	0,728	0,734	0,744	0,745
Troisième	0,708	0,754	0,776	0,786	0,803	0,814	0,823
Quatrième	0,728	0,799	0,826	0,846	0,860	0,871	0,885
Supérieur	0,755	0,841	0,870	0,893	0,908	0,914	0,930
65 à 74 ans							
Quintile de revenu							
Inférieur	0,628	0,506	0,517	0,527	0,543	0,564	0,529
Deuxième	0,702	0,659	0,660	0,665	0,688	0,718	0,747
Troisième	0,710	0,701	0,734	0,744	0,774	0,799	0,815
Quatrième	0,701	0,723	0,762	0,793	0,833	0,854	0,872
Supérieur	0,721	0,772	0,812	0,852	0,885	0,898	0,919
75 ans et +							
Quintile de revenu							
Inférieur	0,595	0,442	0,433	0,437	0,462	0,502	0,489
Deuxième	0,656	0,565	0,560	0,557	0,569	0,609	0,635
Troisième	0,686	0,631	0,619	0,615	0,658	0,685	0,719
Quatrième	0,674	0,625	0,645	0,671	0,715	0,763	0,788
Supérieur	0,696	0,676	0,697	0,730	0,793	0,834	0,851

Note : Le recensement de la population de 1976 ne recueillait pas de renseignements sur le revenu.
Source: Recensement de la population, 1971, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, et 2006.

Les personnes hors famille enregistraient le plus bas taux d'accession à la propriété dans chaque quintile de revenu et dans chaque groupe d'âge. Toutefois, la différence entre leurs taux d'accession à la propriété et ceux d'autres types de familles s'est considérablement atténuée au cours des 30 dernières années (tableau explicatif 4). La raison en est que le taux d'accession à la propriété augmente à un rythme beaucoup plus rapide (quoique l'augmentation en points de pourcentage ne soit pas nécessairement plus forte) pour les personnes hors famille que pour celles dans autres types de familles dans le deuxième quintile de revenu supérieur dans tous les grands groupes d'âge (à l'exception du groupe des 75 ans ou plus). Par exemple, dans le cas du groupe d'âge des 20 à 34 ans, les taux d'accession à la propriété pour les personnes hors famille du quintile de revenu supérieur sont passés de 12,5 % à 60,4 %, une hausse de 48 points de pourcentage, au cours des 35 dernières années, comparativement à une augmentation de 29 points de pourcentage (de 65,4 % à 93,6 %) pour les couples avec enfants.

Le taux global d'accession à la propriété au Canada pendant cette période a augmenté également à la suite de changements dans la composition de la population générale vers une

plus grande proportion de personnes dont les taux d'accession à la propriété allaient en croissant. Ainsi, la proportion de personnes hors famille a considérablement augmenté au sein de deux groupes en âge de travailler (35 à 54 ans et 55 à 64 ans). Comme le fait de vivre seul devient de plus en plus courant, on peut dire qu'il s'agit d'une situation moins passagère, du moins sous l'angle de l'achat d'une maison.

Bref, les personnes hors famille et ayant un revenu supérieur étaient beaucoup plus susceptibles d'acheter une maison en 2006 que trois décennies auparavant. Chez les jeunes adultes et le groupe d'âge le plus actif, les personnes hors famille du quintile de revenu supérieur affichaient un taux d'accession à la propriété beaucoup plus élevé que les couples avec enfants du quintile de revenu inférieur en 2006. Il s'agit d'un reversement complet de la tendance observée en 1971, alors que les personnes hors famille affichaient un faible taux d'accession à la propriété, peu importe leur revenu (tableau explicatif 4).

Malgré les changements observés dans les groupes hors famille au fil des ans, un taux d'accession à la propriété plus élevé est davantage associé aux relations conjugales et à la présence d'enfants qu'aux personnes hors famille. L'importance relative des deux premiers facteurs, à savoir les relations conjugales et la présence d'enfants, varie selon l'âge et le revenu. Pour les jeunes adultes de 20 à 34 ans, davantage qu'uniquement la relation conjugale, c'est la présence d'enfants qui est rattachée à un niveau d'accession à la propriété plus élevé. Tandis que les couples avec enfants affichaient les taux d'accession à la propriété les plus élevés dans tous les quintiles de revenu, les parents seuls avaient aussi tendance à enregistrer des taux beaucoup plus élevés que les couples sans enfants dans les deuxième, troisième et quatrième quintiles de revenu. Cette tendance s'est maintenue de 1971 à 2006. Les mères seules du quintile de revenu inférieur affichaient des taux d'accession à la propriété plus faibles que les couples sans enfants. Comme les jeunes mères seules se retrouvaient surtout dans le quintile de revenu inférieur, le taux d'accession à la propriété de ce groupe était peu élevé.

Pour le groupe d'âge le plus actif et le groupe de la préretraite, la relation conjugale est plus importante que la présence d'enfants au regard de l'accession à la propriété. Les parents seuls, pères ou mères, sont répartis dans l'échelle du revenu et ont tendance à afficher des taux d'accession à la propriété beaucoup plus faibles que les couples avec ou sans enfants, particulièrement dans les deux quintiles de revenu inférieurs. Pour le groupe d'âge le plus actif, la présence ou l'absence d'enfants demeure un important facteur de distinction relativement à l'accession à la propriété, les couples sans enfants affichant un taux plus faible. Pour le groupe de la préretraite, la présence d'enfants adultes ne fait aucune différence au regard de l'accession à la propriété chez les familles biparentales.

Dans le même ordre d'idées, les taux d'accession à la propriété varient peu en fonction de la présence d'enfants adultes pour le groupe des 65 à 74 ans mais, pour le groupe des 75 ans ou plus, ce facteur est associé à un écart de quelques points de pourcentage. Pour les deux groupes d'âge, la présence d'enfants s'observait dans une faible proportion de familles, et les structures familiales prédominantes étaient les couples sans enfants et les personnes hors famille.

Il est intéressant de constater que la part des couples avec enfants a connu la plus forte augmentation dans les deux quintiles de revenu supérieurs parmi les ménages de personnes âgées (65 ans ou plus) et, en 2006, elle était beaucoup plus élevée dans les quintiles de revenu supérieur que dans les quintiles inférieurs. La même tendance s'observe dans le groupe d'âge de la préretraite (55 à 64 ans). Ces résultats donnent à penser que la tendance croissante des enfants adultes à demeurer chez leurs parents a eu lieu surtout dans les familles à revenu élevé. Dans l'ensemble, les taux d'accession à la propriété pour les personnes retraitées du quintile de revenu supérieur étaient élevés, quel que soit le type de famille.

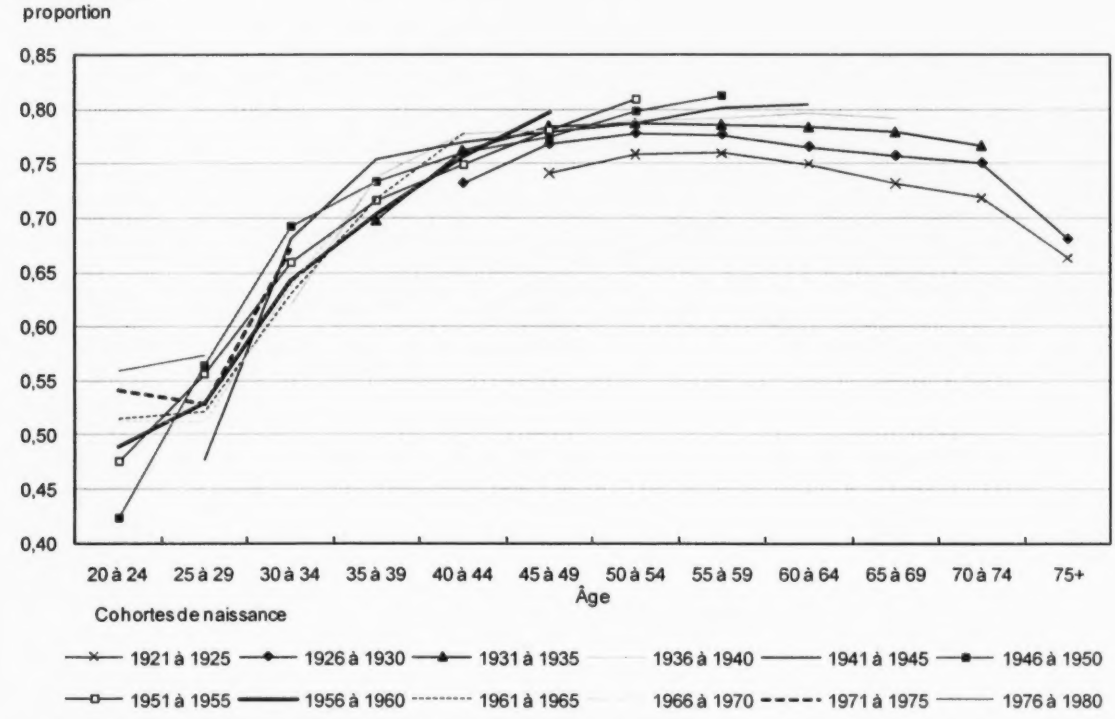
6 Les maisons constituent un bien collectif pour les membres du ménage

La possession d'une maison a une double fonction : elle constitue un actif et elle permet aux ménages d'acquérir des biens de consommation. Bien que la maison puisse ne pas appartenir à tous les membres du ménage, tous participent à la consommation des services (c'est-à-dire le logement et les commodités connexes) que l'actif offre. En d'autres mots, cela signifie qu'une maison est un bien « collectif » pour les membres propriétaires et non propriétaires du ménage. Par « membres non propriétaires », nous entendons les enfants et les jeunes vivant avec leurs parents, les personnes apparentées et les amis vivant avec la famille ainsi que les personnes âgées vivant avec leurs enfants adultes.

Dans les sections précédentes, nous avons examiné l'accession à la propriété au niveau du principal soutien du ménage. Nous élargissons ici notre étude en la faisant porter sur la proportion de personnes qui vivent dans des maisons non louées. Le pourcentage de femmes et d'hommes membres de ménages et vivant dans des logements occupés par le propriétaire est présenté aux graphiques 4 et 5 (voir aussi le tableau explicatif 5).

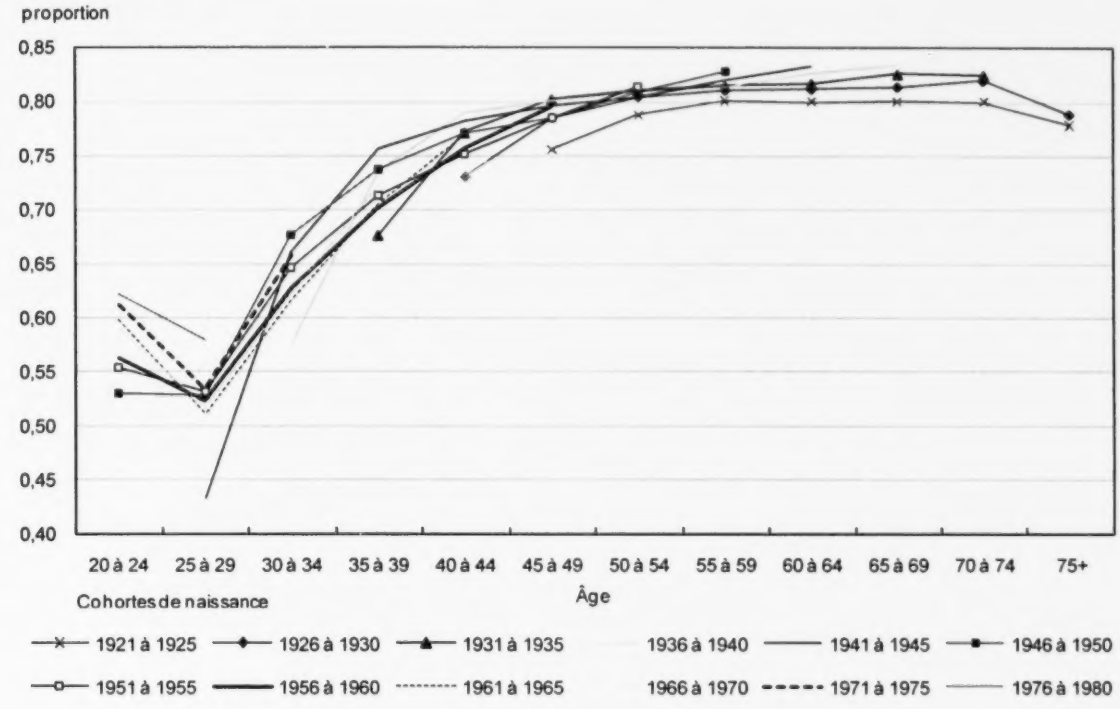
En comparant le graphique 1, portant sur les ménages, aux graphiques 4 et 5, portant sur les particuliers, nous constatons que les jeunes adultes au début de la vingtaine, particulièrement les hommes, sont les plus susceptibles de vivre dans des maisons qui ne leur appartiennent pas. Par exemple, chez ceux qui sont nés de 1976 à 1980, bien que seulement 15 % des soutiens de ménage de 20 à 24 ans possèdent leur maison, 62 % des hommes et 56 % des femmes dans ce groupe d'âge vivent dans des maisons occupées par le propriétaire. Les hommes ont tendance à nouer des relations conjugales plus tard dans la vie que les femmes et, par conséquent, peuvent vivre dans la maison de leurs parents une année ou deux de plus que les femmes.

Graphique 4
Membres de ménage de sexe féminin vivant dans des logements occupés par le propriétaire



Source : Recensement de la population, 1971, 1981, 1986, 1991,1996, 2001, et 2006.

Graphique 5
Membres de ménage de sexe masculin vivant dans des logements occupés par le propriétaire



Source : Recensement de la population, 1971, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, et 2006.

Une proportion croissante de personnes au début de la vingtaine vivent dans des maisons occupées par le propriétaire, même s'il n'y a aucune augmentation à long terme et constante du taux d'accession à la propriété chez les jeunes ménages. Cela témoigne du fait qu'un moins grand nombre de personnes au début de la vingtaine qu'auparavant quittent la maison de leurs parents. Au cours des 35 dernières années, davantage de membres de ce groupe d'âge vivaient avec leurs parents. La proportion de personnes au début de la vingtaine vivant dans des maisons appartenant au propriétaire est passée de 31 % à 56 % dans le cas des femmes et de 52 % à 66 % dans celui des hommes.

L'écart entre la proportion de personnes vivant dans des logements qu'elles possèdent et les taux d'accession à la propriété au niveau des ménages diminue rapidement à mesure que l'âge augmente. Dans le cas des femmes, l'écart disparaît dans une grande mesure au début de la cinquantaine et demeure très petit plus tard. Par comparaison, dans le cas des hommes, l'écart diminue jusqu'à la fin de la cinquantaine, mais il augmente de nouveau plus tard.

7 Conclusion

Il y a une forte régularité du profil de l'âge d'accession à la propriété dans toutes les générations de Canadiens. Cette constatation ressort clairement des données des recensements de la population du Canada menés de 1971 à 2006. Le taux d'accession à la propriété augmente rapidement parallèlement à l'âge du soutien du ménage avant l'âge de 40 ans, après quoi il continue d'augmenter à un rythme plus lent jusqu'à ce qu'il atteigne un plateau vers l'âge de la retraite. Le taux d'accession change peu dans les premières années de la retraite, puis il commence à fléchir lorsque la personne atteint la fin de sa septième décennie de vie. La majorité des aînés continuent donc de profiter des services associés au statut de propriétaire de leur maison pendant plus de 10 ans après l'âge de 65 ans.

Le plateau du taux d'accession à la propriété a constamment augmenté d'une cohorte de naissance à l'autre depuis les années 1970. Le niveau le plus élevé jamais atteint est passé de 73 % dans le cas des personnes nées au début des années 1910 à 78 % dans le cas de celles qui sont nées durant la Seconde Guerre mondiale. De nos jours, plus des trois quarts des ménages canadiens sont propriétaires de leur maison à l'âge de 65 ans. Compte tenu du fait que les personnes nées dans les années 1950 ont dépassé les cohortes précédentes pour ce qui est des taux d'accession à la propriété à l'âge de 50 ans, il sera intéressant de voir si le plateau pour ce groupe d'âge sera plus élevé que celui pour les cohortes précédentes à l'âge de 65 ans.

Il y a une corrélation étroite entre le revenu de la famille et à la fois au niveau d'accession à la propriété et la hausse observée depuis 1971. On a en effet observé une différence considérable entre les taux d'accession à la propriété des les quintiles de revenu au cours de la période, et cette différence s'est accrue au fil du temps parce que le taux d'accession à la propriété a fléchi pour la tranche de revenu la plus basse, mais il a augmenté pour les tranches de revenu supérieures.

Les familles avec enfants ont été les plus susceptibles de posséder une maison en 1971, et cette tendance s'est maintenue jusqu'en 2006, mais la différence relativement à d'autres groupes s'est atténuée au fil du temps. La probabilité de l'accession à la propriété a augmenté plus rapidement dans le cas des couples sans enfants et les personnes hors famille pendant cette période. La proportion de ces deux groupes dans l'ensemble de la population a également crû pendant cette période. Même s'ils ont toujours été moins susceptibles de posséder une maison que les couples avec enfants, leurs taux d'accession à la propriété plus faibles ont augmenté, neutralisant l'effet du changement de composition de la population globale en leur faveur.

Les maisons qui appartiennent à un ou des membres du ménage fournissent un toit et des commodités locales connexes aux propriétaires et aux non-propriétaires faisant partie du même ménage. Ce sont les jeunes adultes dans la vingtaine et la trentaine, particulièrement les jeunes hommes, qui ont tendance à profiter le plus des services que permettent d'obtenir les maisons appartenant à autrui, la plupart du temps à leurs parents. La tendance des enfants adultes à demeurer chez leurs parents a augmenté dans les trois dernières décennies.

Annexe

Données et mesures

Les données ayant servi à la réalisation de la présente étude sont extraites des fichiers principaux de microdonnées du Recensement de la population comprenant le tiers de la population du Canada pour 1971 et 1976 ainsi que le cinquième de la population du Canada pour 1981, 1986, 1991, 1996, 2001 et 2006. Nous excluons les résidents demeurant dans des logements collectifs et dans des réserves indiennes de tous les recensements, en raison de l'absence de comparabilité historique avec les réserves indiennes. Avant 1986, les fichiers de données du recensement comprenaient les logements situés dans les réserves indiennes, lesquels étaient classés comme des logements loués ou non. Au Recensement de la population de 1986, les logements dans les réserves indiennes n'ont pas été pris en considération dans l'univers de la variable du *mode d'occupation*. À compter du Recensement de la population de 1991, ces logements ont été inclus dans l'univers de la variable du *mode d'occupation* en tant que catégorie distincte appelée *logement de bande* (ni possédé ni loué).

Nous calculons les taux d'accession à la propriété au niveau des ménages et au niveau des individus. Au niveau des ménages, nous sélectionnons le principal soutien du ménage pour établir les taux d'accession à la propriété selon l'âge, le revenu familial et la structure de la famille. La définition du principal soutien du ménage varie d'un recensement à l'autre. Aux recensements de 1971 et 1976, aucun renseignement n'était recueilli sur les soutiens du ménage, mais un chef de ménage était identifié. Lors de ces recensements, le chef du ménage était l'époux si celui-ci et son épouse étaient présents, le parent qui vivait avec des enfants non mariés ou tout membre d'un groupe partageant un logement de façon égale. La personne seule qui occupe un logement est toujours considérée comme le chef du ménage. Aux recensements de 1981 et 1986, le soutien du ménage était le membre ou un des membres du ménage qui payait le loyer (ou l'hypothèque) ainsi que les taxes, l'électricité, etc., pour le logement.

Aux recensements de 1991 à 2006, les répondants des ménages privés pouvaient désigner plus d'une personne comme responsable des dépenses du logement. Le *principal soutien du ménage* est la première personne nommée à la question : « Qui paye le loyer ou l'hypothèque, les taxes, l'électricité, etc., pour ce logement? » Des comparaisons avec les données des recensements précédents peuvent être effectuées à l'aide de la variable du principal soutien du ménage.

Tableau explicatif 1
Accession à la propriété chez les principaux soutiens de ménage

Cohortes de naissance	Groupe d'âge											
	20 à 24	25 à 29	30 à 34	35 à 39	40 à 44	45 à 49	50 à 54	55 à 59	60 à 64	65 à 69	70 à 74	75+
	proportion											
Population totale												
1906 à 1910	...	...	...	...	...	...	...	...	0,707	0,673	0,632	0,575
1911 à 1915	...	...	...	...	...	...	...	0,721	0,705	0,682	0,656	0,587
1916 à 1920	...	...	...	...	...	...	0,728	0,731	0,723	0,710	0,681	0,623
1921 à 1925	...	...	...	...	...	0,721	0,743	0,748	0,739	0,725	0,716	0,663
1926 à 1930	...	...	...	...	0,696	0,744	0,759	0,760	0,753	0,748	0,743	0,680
1931 à 1935	...	...	...	0,641	0,730	0,757	0,763	0,764	0,764	0,765	0,753	...
1936 à 1940	...	...	0,527	0,690	0,742	0,751	0,762	0,765	0,773	0,772	...	...
1941 à 1945	...	0,332	0,608	0,703	0,728	0,743	0,754	0,770	0,778	...	...	...
1946 à 1950	0,146	0,434	0,615	0,678	0,714	0,733	0,760	0,780	...	...	...	...
1951 à 1955	0,203	0,422	0,575	0,652	0,694	0,735	0,768	...	...	...	...	...
1956 à 1960	0,192	0,387	0,554	0,636	0,700	0,748	...	...	...	...	...	...
1961 à 1965	0,169	0,366	0,535	0,647	0,720	...	...	...	...	...	...	...
1966 à 1970	0,142	0,350	0,546	0,669	...	...	...	...	...	...	...	...
1971 à 1975	0,148	0,370	0,592	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1976 à 1980	0,164	0,422	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1981 à 1985	0,215	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Canadiens de naissance seulement												
1906 à 1910	...	...	...	...	...	...	...	...	0,697	0,665	0,627	0,572
1911 à 1915	...	...	...	...	...	...	...	0,717	0,698	0,681	0,656	0,586
1916 à 1920	...	...	...	...	...	...	0,725	0,724	0,718	0,707	0,678	0,622
1921 à 1925	...	...	...	...	...	0,713	0,731	0,734	0,730	0,714	0,706	0,654
1926 à 1930	...	...	...	...	0,690	0,731	0,748	0,749	0,741	0,737	0,733	0,665
1931 à 1935	...	...	...	0,640	0,717	0,746	0,752	0,751	0,753	0,753	0,740	...
1936 à 1940	...	...	0,535	0,683	0,738	0,744	0,753	0,758	0,766	0,763	...	...
1941 à 1945	...	0,342	0,609	0,710	0,729	0,741	0,753	0,766	0,771	...	...	...
1946 à 1950	0,148	0,433	0,625	0,683	0,716	0,737	0,760	0,774	...	...	...	...
1951 à 1955	0,199	0,428	0,583	0,662	0,710	0,748	0,772	...	...	...	...	...
1956 à 1960	0,193	0,393	0,568	0,661	0,722	0,760	...	...	...	...	...	...
1961 à 1965	0,170	0,375	0,561	0,675	0,740	...	...	...	...	...	...	...
1966 à 1970	0,142	0,363	0,575	0,698	...	...	...	...	...	...	...	...
1971 à 1975	0,149	0,380	0,617	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1976 à 1980	0,162	0,429	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1981 à 1985	0,212	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

Note : Le recensement de la population de 1976 ne recueillait pas de renseignements sur le statut d'immigrant. Afin d'estimer l'occasion à la propriété des Canadiens de naissance dans le recensement de la population de 1976, nous avons exclu les personnes dont la langue maternelle n'était pas l'anglais, le français, une langue autochtone ou inuite, pour avoir ainsi une approximation du nombre d'immigrants. L'échantillon des Canadiens de naissance qui en est résulté incluait les immigrants dont la langue maternelle était l'anglais ou le français mais excluait les Canadiens de naissance qui ont déclaré une langue maternelle autre que l'anglais ou le français.

Source : Recensement de la population, 1971, 1976, 1981,1986, 1991,1996, 2001, et 2006.

Tableau explicatif 2
Taux d'accession à la propriété chez les principaux soutiens de ménage de 20 ans ou plus, par grand groupe d'âge, 1971-2006

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
				proportion				
Population totale								
Tous les âges	0,603	0,623	0,625	0,626	0,630	0,640	0,663	0,689
20 à 34	0,361	0,443	0,446	0,426	0,419	0,410	0,414	0,460
35 à 54	0,695	0,726	0,738	0,724	0,711	0,699	0,709	0,729
55 à 64	0,715	0,718	0,736	0,750	0,758	0,764	0,772	0,779
65 à 74	0,689	0,661	0,661	0,685	0,706	0,733	0,754	0,763
75+	0,657	0,610	0,571	0,575	0,587	0,623	0,663	0,680
Canadiens de naissance								
Tous les âges	0,593	..	0,615	0,616	0,622	0,640	0,664	0,688
20 à 34	0,363	..	0,442	0,428	0,426	0,423	0,423	0,466
35 à 54	0,692	..	0,734	0,722	0,711	0,710	0,725	0,745
55 à 64	0,708	..	0,727	0,740	0,746	0,755	0,766	0,773
65 à 74	0,673	..	0,659	0,684	0,697	0,723	0,743	0,752
75+	0,655	..	0,566	0,572	0,586	0,622	0,654	0,665
Immigrants								
Tous les âges	0,636	..	0,664	0,667	0,662	0,642	0,660	0,690
20 à 34	0,351	..	0,467	0,414	0,365	0,330	0,361	0,422
35 à 54	0,709	..	0,750	0,731	0,712	0,658	0,651	0,673
55 à 64	0,737	..	0,770	0,780	0,796	0,789	0,788	0,797
65 à 74	0,717	..	0,666	0,692	0,734	0,762	0,786	0,794
75+	0,660	..	0,579	0,582	0,588	0,626	0,689	0,719

Note : Le recensement de la population de 1976 ne recueillait pas de renseignements sur le statut d'immigrant.
Source : Recensement de la population, 1971, 1976, 1981,1986, 1991, 1996, 2001, et 2006.

Tableau explicatif 3
Revenu familial moyen ajusté par équivalence membre adulte, selon l'âge et le quintile de revenu familial (au sein du groupe d'âge)

	1971	1981	1991	2001	2006
	Revenu familial moyen ajusté par équivalence membre adulte en dollars de 2005, arrondi à la plus proche dizaine				
20 à 34 ans					
Quintile de revenu					
Inférieur	8 430	10 750	10 420	9 520	10 340
Deuxième	18 590	24 410	24 480	23 850	24 370
Troisième	25 490	33 710	34 820	35 080	35 980
Quatrième	33 980	44 700	46 750	48 030	49 640
Supérieur	55 090	71 390	76 460	82 400	87 970
35 à 54 ans					
Quintile de revenu					
Inférieur	8 310	12 120	13 290	12 460	12 770
Deuxième	18 640	26 870	29 110	28 080	28 570
Troisième	25 880	36 810	40 150	39 770	41 120
Quatrième	34 640	48 510	53 200	53 640	55 920
Supérieur	60 350	81 760	90 420	97 650	108 060
55 à 64 ans					
Quintile de revenu					
Inférieur	6 240	9 710	10 600	10 750	12 310
Deuxième	16 950	23 100	24 790	25 830	28 320
Troisième	25 940	34 480	36 700	38 270	41 220
Quatrième	36 040	47 510	51 100	53 330	57 120
Supérieur	66 710	84 830	95 670	104 430	119 630
65 à 74 ans					
Quintile de revenu					
Inférieur	6 430	11 490	13 680	14 790	15 210
Deuxième	11 330	16 670	19 750	21 270	23 150
Troisième	17 720	22 760	27 650	29 450	32 160
Quatrième	27 160	33 750	39 640	41 120	44 160
Supérieur	56 280	69 310	80 380	81 910	92 260
75 ans et +					
Quintile de revenu					
Inférieur	6 470	11 550	13 620	14 720	15 190
Deuxième	9 920	14 620	17 250	19 130	20 500
Troisième	14 210	18 380	22 320	25 310	27 890
Quatrième	23 120	27 780	33 690	36 630	39 370
Supérieur	50 640	61 370	73 470	72 950	81 540

Note : Le revenu familial moyen ajusté par équivalence membre adulte est calculé en divisant le revenu familial total par la racine carrée de la taille de la famille. Les quintiles de revenu fondés sur le revenu familial ajusté par équivalence membre adulte sont calculés pour toutes les personnes (qu'elles soient les soutiens principaux des ménages ou non) dans chaque grande catégorie d'âge.

Source : Recensement de la population, 1971, 1981, 1991, 2001, et 2006.

Tableau explicatif 4
Accession à la propriété par groupe d'âge, quintile de revenu et type de famille

	20 à 34 ans				35 à 54 ans			
	Distribution selon le type de famille[1]		Taux d'accession à la propriété[1]		Distribution selon le type de famille[1]		Taux d'accession à la propriété[1]	
	1971	2006	1971	2006	1971	2006	1971	2006
	pourcentage							
Quintile de revenu								
Inférieur								
Type de famille								
Couple avec enfants	60,3	20,7	42,3	37,4	65,1	35,8	71,6	63,3
Couple sans enfants	8,3	10,2	18,9	19,4	6,6	8,1	62,6	57,0
Femme monoparentale	13,7	22,3	16,1	14,4	14,5	21,0	40,7	35,3
Homme monoparental	1,7	1,0	29,1	24,6	2,0	3,3	51,4	45,3
Personne hors famille	16,1	45,8	9,1	13,6	11,8	31,8	41,6	30,2
Quintile de revenu								
Deuxième								
Type de famille								
Couple avec enfants	74,7	38,1	43,4	58,9	78,6	50,8	72,4	81,5
Couple sans enfants	9,5	16,5	17,7	26,8	6,6	10,5	63,6	68,8
Femme monoparentale	2,7	9,0	19,5	33,4	6,1	14,6	48,3	58,9
Homme monoparental	1,2	1,3	30,9	43,6	1,8	3,8	53,4	60,2
Personne hors famille	11,7	35,2	7,4	20,3	6,9	20,4	34,5	42,4
Quintile de revenu								
Troisième								
Type de famille								
Couple avec enfants	69,3	39,0	51,0	77,2	76,7	56,5	77,7	90,4
Couple sans enfants	14,7	22,3	17,2	41,0	10,1	13,5	65,2	77,2
Femme monoparentale	1,2	2,5	19,5	53,1	4,0	7,6	51,4	73,2
Homme monoparental	1,0	0,7	36,0	61,0	1,7	3,0	57,0	72,2
Personne hors famille	13,9	35,5	7,1	31,0	7,6	19,3	32,1	52,8
Quintile de revenu								
Quatrième								
Type de famille								
Couple avec enfants	52,9	34,8	56,3	88,2	68,2	55,7	81,8	94,8
Couple sans enfants	28,0	32,1	20,1	59,2	17,0	18,5	68,6	84,2
Femme monoparentale	0,5	0,9	29,9	67,1	2,8	4,3	55,3	82,9
Homme monoparental	0,7	0,4	38,8	61,8	1,6	2,3	60,1	78,3
Personne hors famille	17,9	31,8	82,5	44,6	10,3	19,2	31,3	62,8
Quintile de revenu								
Supérieur								
Type de famille								
Couple avec enfants	30,1	23,6	65,4	93,6	53,5	48,3	86,7	97,1
Couple sans enfants	49,7	47,2	31,4	78,5	28,7	28,6	71,6	91,4
Femme monoparentale	0,2	0,3	36,6	73,8	1,7	1,7	63,1	87,9
Homme monoparental	0,4	0,2	48,6	78,2	1,4	1,5	64,9	84,2
Personne hors famille	19,6	28,7	12,5	60,4	14,7	19,9	32,4	72,5

Voir la source et la note à la fin du tableau.

Tableau explicatif 4 (suite)
Accession à la propriété par groupe d'âge, quintile de revenu et type de famille

	55 à 64 ans				65 à 74 ans			
	Distribution selon le type de famille[1]		Taux d'accession à la propriété[1]		Distribution selon le type de famille[1]		Taux d'accession à la propriété[1]	
	1971	2006	1971	2006	1971	2006	1971	2006
	pourcentage							
Quintile de revenu								
Inférieur								
Type de famille								
Couple avec enfants	23,6	12,3	82,2	75,1	5,7	4,4	80,8	75,4
Couple sans enfants	28,6	26,1	78,2	77,6	28,8	26,7	79,2	75,3
Femme monoparentale	8,1	5,9	58,8	48,0	3,5	4,1	65,0	57,5
Homme monoparental	1,6	1,8	67,8	50,3	1,0	0,9	75,3	54,2
Personne hors famille	38,1	53,9	54,4	39,8	61,0	63,9	53,5	41,9
Quintile de revenu								
Deuxième								
Type de famille								
Couple avec enfants	32,1	19,8	79,9	84,8	5,5	6,6	83,0	83,7
Couple sans enfants	37,6	41,2	74,5	85,5	55,9	52,7	77,4	84,1
Femme monoparentale	7,3	5,9	60,4	63,6	0,4	3,7	67,4	68,6
Homme monoparental	1,7	1,9	64,7	66,0	1,0	0,9	67,8	71,0
Personne hors famille	21,4	31,3	52,1	56,3	34,0	36,2	56,9	60,4
Quintile de revenu								
Troisième								
Type de famille								
Couple avec enfants	28,7	23,7	81,5	91,1	7,4	9,2	83,3	87,9
Couple sans enfants	46,8	44,4	74,4	88,9	55,1	54,4	78,3	88,8
Femme monoparentale	5,7	4,9	62,6	75,7	0,5	4,2	64,3	73,7
Homme monoparental	1,6	1,8	66,4	72,5	1,3	1,0	73,9	73,0
Personne hors famille	17,2	25,3	46,7	64,4	31,6	31,2	56,3	68,4
Quintile de revenu								
Quatrième								
Type de famille								
Couple avec enfants	23,7	27,8	83,6	94,7	7,1	11,8	81,4	92,4
Couple sans enfants	53,8	46,6	76,7	92,4	58,1	57,2	76,0	92,0
Femme monoparentale	4,6	4,1	62,6	84,5	0,7	4,5	67,2	83,3
Homme monoparental	1,6	1,8	68,5	81,3	1,6	1,3	71,9	77,6
Personne hors famille	16,4	19,7	47,7	71,9	26,4	25,2	54,6	75,5
Quintile de revenu								
Supérieur								
Type de famille								
Couple avec enfants	17,7	27,6	87,6	97,7	5,3	13,3	86,6	96,2
Couple sans enfants	61,7	52,8	78,9	95,4	60,4	59,9	77,6	95,3
Femme monoparentale	3,2	2,1	68,7	90,3	0,7	3,7	70,5	89,7
Homme monoparental	1,5	1,4	74,1	86,3	2,1	1,3	78,9	87,1
Personne hors famille	15,9	16,1	49,6	78,3	24,7	21,8	55,1	81,0

Voir la source et la note à la fin du tableau.

Tableau explicatif 4 (fin)
Accession à la propriété par groupe d'âge, quintile de revenu et type de famille

	75 ans et +			
	Distribution selon le type de famille[1]		Taux d'accession à la propriété[1]	
	1971	2006	1971	2006
	pourcentage			
Quintile de revenu				
Inférieur				
Type de famille				
Couple avec enfants	1,4	1,7	82,1	76,5
Couple sans enfants	12,4	12,1	78,0	68,8
Femme monoparentale	4,7	5,3	73,0	65,3
Homme monoparental	1,6	0,9	82,6	74,2
Personne hors famille	80,0	80,1	55,2	44,1
Quintile de revenu				
Deuxième				
Type de famille				
Couple avec enfants	1,3	2,5	82,1	84,3
Couple sans enfants	50,9	35,1	74,2	75,8
Femme monoparentale	3,6	4,6	71,0	72,7
Homme monoparental	1,4	0,8	76,8	77,9
Personne hors famille	42,8	57,0	54,3	54,3
Quintile de revenu				
Troisième				
Type de famille				
Couple avec enfants	2,0	4,4	81,4	87,5
Couple sans enfants	50,5	40,9	76,3	82,0
Femme monoparentale	5,6	6,1	72,8	77,8
Homme monoparental	2,0	1,4	82,0	77,4
Personne hors famille	39,9	47,2	57,1	61,1
Quintile de revenu				
Quatrième				
Type de famille				
Couple avec enfants	2,7	6,5	85,4	90,7
Couple sans enfants	43,7	43,4	74,8	86,7
Femme monoparentale	11,7	8,1	68,7	81,4
Homme monoparental	3,4	1,8	76,6	85,1
Personne hors famille	38,5	40,2	56,7	67,8
Quintile de revenu				
Supérieur				
Type de famille				
Couple avec enfants	1,6	6,7	90,5	95,4
Couple sans enfants	40,6	46,4	75,4	90,7
Femme monoparentale	17,6	7,2	72,5	88,1
Homme monoparental	5,4	2,2	79,5	91,1
Personne hors famille	34,8	37,6	59,1	75,7

1. En raison de l'arrondissement, les chiffres peuvent ne pas totaliser 100 % exactement.

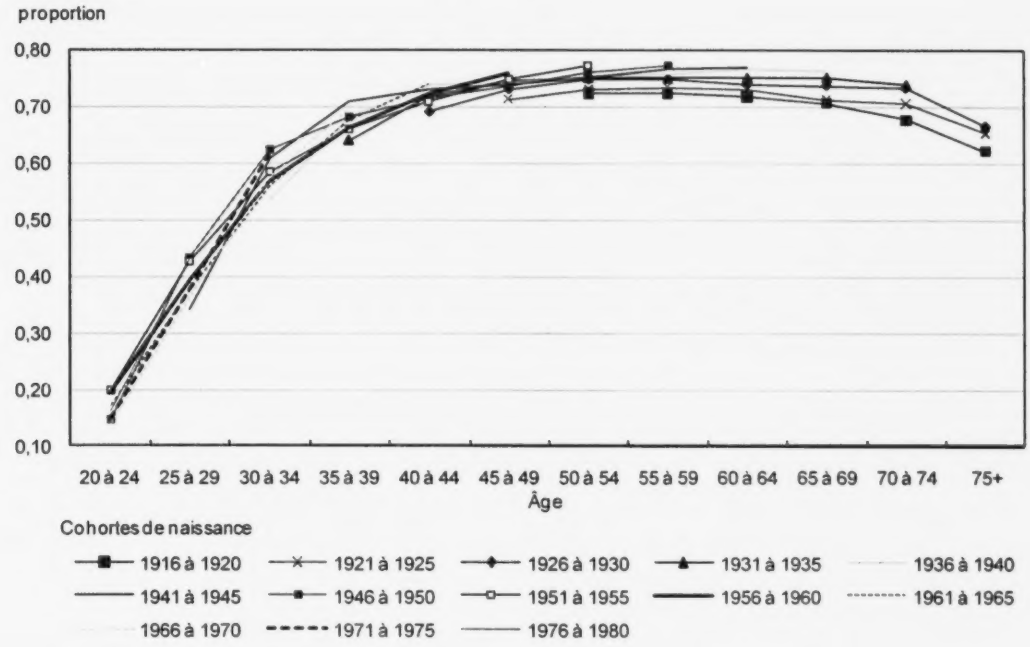
Source : Recensement de la population, 1971 et 2006.

Tableau explicatif 5
Part d'individus vivant dans des logements occupés par le propriétaire

Cohortes de naissance	Groupe d'âge											
	20 à 24	25 à 29	30 à 34	35 à 39	40 à 44	45 à 49	50 à 54	55 à 59	60 à 64	65 à 69	70 à 74	75+
	proportion											
Femmes												
1916 à 1920	...	...	...	...	...	...	0,735	0,733	0,724	0,704	0,673	0,619
1921 à 1925	...	...	...	...	...	0,741	0,758	0,760	0,750	0,731	0,718	0,663
1926 à 1930	...	...	...	...	0,732	0,768	0,778	0,777	0,765	0,757	0,750	0,681
1931 à 1935	...	...	...	0,698	0,762	0,784	0,787	0,786	0,783	0,779	0,766	...
1936 à 1940	...	...	0,620	0,737	0,778	0,781	0,791	0,791	0,797	0,792	...	...
1941 à 1945	...	0,476	0,680	0,754	0,769	0,779	0,787	0,801	0,805	...	...	...
1946 à 1950	0,424	0,563	0,692	0,734	0,760	0,774	0,798	0,813	...	...	...	...
1951 à 1955	0,475	0,556	0,659	0,716	0,749	0,781	0,809	...	...	...	...	...
1956 à 1960	0,489	0,529	0,642	0,704	0,756	0,797	...	...	...	...	...	...
1961 à 1965	0,514	0,521	0,630	0,717	0,777	...	...	...	...	...	...	...
1966 à 1970	0,514	0,512	0,639	0,735	...	...	...	...	...	...	...	...
1971 à 1975	0,541	0,528	0,671	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1976 à 1980	0,558	0,573	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1981 à 1985	0,603	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Hommes												
1916 à 1920	...	...	...	...	...	...	0,766	0,782	0,787	0,791	0,778	0,755
1921 à 1925	...	...	...	...	...	0,755	0,788	0,801	0,800	0,800	0,800	0,779
1926 à 1930	...	...	...	...	0,730	0,785	0,805	0,811	0,812	0,814	0,819	0,788
1931 à 1935	...	...	...	0,677	0,771	0,802	0,810	0,815	0,817	0,826	0,825	...
1936 à 1940	...	...	0,576	0,735	0,790	0,801	0,809	0,813	0,827	0,834	...	...
1941 à 1945	...	0,433	0,661	0,756	0,782	0,796	0,803	0,820	0,833	...	...	...
1946 à 1950	0,530	0,528	0,677	0,738	0,770	0,785	0,808	0,828	...	...	...	...
1951 à 1955	0,553	0,531	0,647	0,713	0,751	0,786	0,814	...	...	...	...	...
1956 à 1960	0,563	0,523	0,629	0,701	0,756	0,795	...	...	...	...	...	...
1961 à 1965	0,598	0,511	0,616	0,706	0,768	...	...	...	...	...	...	...
1966 à 1970	0,590	0,517	0,623	0,722	...	...	...	...	...	...	...	...
1971 à 1975	0,612	0,534	0,659	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1976 à 1980	0,623	0,579	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
1981 à 1985	0,652	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

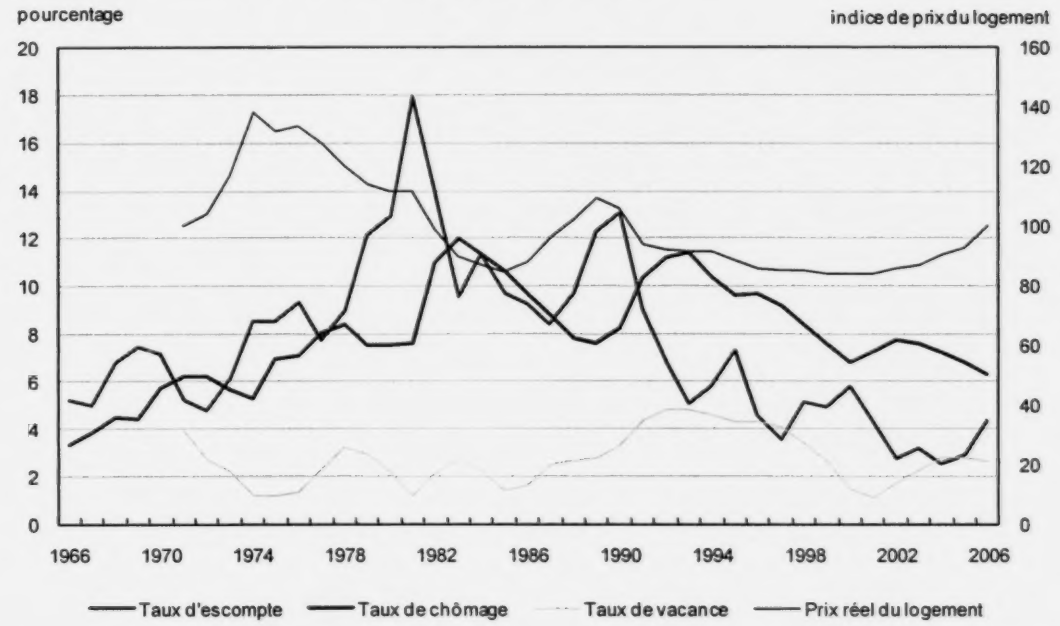
Source : Recensement de la population, 1971, 1976, 1981,1986, 1991, 1996, 2001, et 2006.

Graphique 6
Taux d'accession à la propriété chez les principaux soutiens de ménage nés au Canada



Source : Recensement de la population, 1971, 1981, 1986, 1991,1996, 2001, et 2006.

Graphique 7
Marché de l'habitation et taux de chômage, Canada



Sources : Les données de ce graphique ont été téléchargées des tableaux CANSIM de Statistique Canada portant les numéros 176-00431, 027-00111, 327-00051, 282-000211 et 384-0035. Le taux d'escompte est le taux d'intérêt que la Banque du Canada exige pour les prêts d'un jour aux principales institutions financières. Les taux hypothécaires sont très proches du taux d'escompte. Le prix réel du logement est fondé sur l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, corrigé pour tenir compte de l'inflation, telle que mesurée par l'Indice des prix à la consommation (à la suite de Fauvel, 2005). Les taux de vacance sont basés sur les immeubles à logement de six unités et plus dans les régions métropolitaines de recensement tels qu'ils sont calculés par la SCHL. Le taux de chômage est basé sur la population âgée de 15 ans et plus.

Bibliographie

Alegre, J. et L. Pou. 2009. *The homeownership rate of the elderly and the Life Cycle Hypothesis: European evidence with data at the household and individual level.* Document de travail. Département des sciences économiques appliquées. Université des îles Baléares. Espagne.

Beaudry, P. et D. Green. 2000. « Cohort patterns in Canadian earnings: assessing the role of skill premia in inequality trends ». *Canadian Journal of Economics*. Vol. 33. N° 4. p. 907-936.

Chiuri, M. C. et T. Jappelli. 2008 (publié en ligne). « Do the elderly reduce housing equity? An international comparison ». *Journal of Population Economics* (sous presse).

Crossley, T. et Y. Ostrovsky. 2003. *A Synthetic Cohort Analysis of Canadian Housing Careers.* Social and Economic Dimensions of an Aging Population (SEDAP). Document de recherche. N° 107. McMaster University. Hamilton. Ontario.

Engelhardt, G. 2008. « Social security and elderly homeownership ». *Journal of Urban Economics.* Vol. 63. N° 1. p. 280-305.

Fauvel, Y. 2005. *La variation des prix des logements au Canada : rapport final.* Rapport préparé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ottawa.

Foot, D. et D. Stoffman. 1998. *Boom, Bust & Echo 2000: Profiting from the Demographic Shift in the New Millennium*. Toronto. Macfarlane Walter & Ross.

Haan, M. 2005. *Diminution de l'avantage des immigrants en matière de propriété : analyse de cycle de vie de la baisse de fortunes et de l'évolution de l'accession à la propriété chez les immigrants de Montréal, Toronto et Vancouver, 1981 à 2001*. Produit n° 11F0019MIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Direction des études analytiques : documents de recherche. N° 238.

Hulchanski, D. 2003. *What Factors Shape Canadian Housing Policy? The Intergovernmental Role in Canada's Housing System*. Étude présentée à la conférence sur les relations municipales-fédérale-provinciales au Canada. Queen's University. Kingston, Ontario. 9 et 10 mai.

Kendig, H. 1984. « Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market ». *Urban Studies*. Vol. 21. N° 3. p. 271-283.

Lemieux, T. 2006. « The 'Mincer Equation' Thirty Years after *Schooling, Experience, and Earnings* ». *Jacob Mincer: A Pioneer of Modern Labor Economics.* S. Grossbard (éd.). Secaucus, New Jersey. Springer. p. 127-145.

Millar, W. 1995. « L'espérance de vie des Canadiens ». *Rapports sur la santé*. 1995. Produit n° 82-003-XPF au catalogue de Statistique Canada. Vol. 7. N° 3. Ottawa. p. 23-26.

Morissette, R. 2008. « Les gains au cours de la dernière décennie ». *L'emploi et le revenu en perspective.* Produit n° 75-001-XIF au catalogue de Statistique Canada. Vol. 9. N° 2. Ottawa. Février. p. 12-24.

Myers, D. 1999. « Cohort longitudinal estimation of housing careers ». *Housing Studies*. Vol. 14. N° 4. p. 473-490.

Myles, J. 2000. *La maturation du système de revenu de retraite du Canada : niveaux de revenu, inégalité des revenus et faibles revenus chez les gens âgés.* Produit n° 11F0019MPF au catalogue de Statistique Canada 1. Ottawa. Direction des études analytiques : documents de recherche. N° 147.

Picot, G., Y. Lu, et F. Hou. 2009. « Les taux de faible revenu des immigrants : rôle du revenu du marché et des transferts gouvernementaux ». *L'emploi et le revenu en perspective.* Produit n° 75-001-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Vol. 10. N° 12. Décembre. p. 13-27.

Statistique Canada. 2009. Tableau CANSIM 102-0511 et *Tables de mortalité, Canada, provinces et territoires.* Produit n° 84-537-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Téléchargé en décembre 2009.

Thomas, D. 2005. « Facteurs sociodémographiques dans le marché de l'habitation ». *L'observateur économique canadien.* Produit n° 11-010-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Octobre. Vol. 18. N° 10.